

VÁŠ DOPIS Č. J.: - K4 a.s.
ZE DNE: 06.08.2019 Kociánka 8/10
NAŠE Č. J.: MMB/0334995/2019 612 00 Brno
SPIS. ZN.: 4100/OUPR/MMB/0334995/2019

VYŘIZUJE: Ing. Zuzana Křenková ID: hk7evpv
TELEFON: +420 542 174 585
E-MAIL: krenkova.zuzana@brno.cz
DAT. SCHRÁNKA: a7kbrn

DATUM: 31.01.2020
POČET LISTŮ: 03

Úprava směrné části Územního plánu města Brna (ÚPmB) – Černovická terasa

Odbor územního plánování a rozvoje MMB obdržel Vaši žádost o úpravu směrné části ÚPmB na pozemcích parc. č. 2828/8, 2828/100, 2828/103, 2859/7, 2860/1, 2863/12, 2863/23, k. ú. Černovice, parc. č. 2306/2, 2306/3, k. ú. Slatina, která spočívá v úpravě vzájemných hranic návrhových funkčních ploch krajinné zeleně všeobecné KV, plochy pro průmysl PP, plochy ostatní městské zeleně ZO a plochy komunikace a prostranství místního významu. Důvodem žádosti je záměr na přístavbu stávajícího objektu na pozemku parc. č. 2306/4, k. ú. Slatina, v areálu firmy Daikin Device Czech Republic, s.r.o. (dále jen „Daikin“) a posun hranic funkčních ploch dle skutečných vlastnických vztahů v území.

OÚPR MMB provedl úpravu směrné části schváleného ÚPmB dle ustanovení § 188 odst. 3 zákona č. 183/2006 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů, a v souladu se zněním čl. 4.3. a čl. 8 obecně závazné vyhlášky statutárního města Brna č. 2/2004 o závazných částech ÚPmB, ve znění pozdějších novel (dále jen vyhláška). V seznamu provedených úprav směrné části ÚPmB je tato úprava na OÚPR MMB vedena pod označením:

S 2/20 MČ Brno-Černovice, MČ Brno-Slatina, k. ú. Černovice, k. ú. Slatina
Úprava vzájemných hranic návrhových ploch pracovních aktivit PP, krajinné zeleně všeobecné KV, ostatní městské zeleně ZO a plochy komunikací a prostranství místního významu
Černovická terasa, areál DAIKIN

a je vyznačena v příloženém výkresu ÚPmB – původní a nový stav (viz příloha 1).

Odůvodnění:

Správní orgán za uvedených právních okolností musel vyhodnotit a právně vypořádat, zda principiálně vůbec lze provést úpravu směrné části, či zda musí dojít k procesu změny ÚPmB. Při posouzení požadované úpravy hranic ploch OÚPR MMB posuzoval mj. následující skutečnosti:

- skutečné využití území,
- podmínky využití území dle platného ÚPmB,
- právní rámec úpravy,
- závěry ze zpracované územní studie,
- vyjádření samosprávy dotčených městských částí.

Území s prověřovanou úpravou směrné části se nachází na hranici městské části Černovice a městské části Slatina v k. ú. Černovice a v k. ú. Slatina, je součástí Brněnské průmyslové zóny Černovická terasa (dále jen „BPZ-ČT“), která je jednou ze strategických zón na území České republiky. Řešené území je tvořené převážně areálem firmy Daikin, v současné době plánuje žadatel přístavbu stávající výrobní a skladové haly na pozemku parc. č. 2306/4, k. ú. Slatina, za účelem rozšíření výrobní kapacity areálu. Pozemky dotčené posunem hranic funkčních ploch jsou zčásti ve vlastnictví statutárního města Brna a zčásti v majetku žadatele.

Dle platného ÚPmB se v řešeném území nachází následující návrhové funkční plochy:

- plocha pracovních aktivit s podrobnějším účelem využití stanoveným funkčním typem PP – plochy pro průmysl s indexem podlažních ploch IPP 0,8,
- plochy krajinné zeleně s podrobnějším účelem využití stanoveným funkčním typem KV – plochy krajinné zeleně všeobecné,
- plochy městské zeleně s podrobnějším účelem využití stanoveným funkčním typem ZO – plochy ostatní městské zeleně,
- plochy pro dopravu s podrobnějším účelem využití stanoveným funkčním typem plochy komunikací a prostranství místního významu.

Na pozemcích ve vlastnictví statutárního města Brna je v ÚPmB vymezena převážně návrhová plocha krajinné zeleně a plocha komunikace a prostranství místního významu, pozemky jsou veřejně přístupné; pozemky ve vlastnictví Daikin jsou v územním plánu určeny převážně jako návrhové plochy pro průmysl a v jižní části jsou dotčeny vymezením návrhové plochy krajinné zeleně a plochy komunikace a prostranství místního významu, pozemky jsou součástí oploceného areálu, v jižní části jsou prozatím nevyužité volné plochy.

Toto funkční využití bylo do ÚPmB vloženo změnou ÚPmB v rámci III/C. etapy souboru změn ÚPmB v oblasti Černovické terasy změn vydaných obecně závaznou vyhláškou statutárního města Brna č. 18/2002 s účinností od 11. 10. 2002.

Dle ustanovení článku 4.3. vyhlášky nejsou vzájemné hranice návrhových ploch jednotlivých funkcí vymezeny závazně a je možno je upravovat (při zachování druhové skladby funkcí) na základě schválené navazující územně plánovací dokumentace. Dle čl. 8 vyhlášky může být pro účely aplikace regulativů ÚPmB a ustanovení této vyhlášky navazující územně plánovací dokumentace nahrazena veřejnoprávně projednaným územně plánovacím podkladem.

Z výše uvedených ustanovení vyhlášky vyplývá, že obecně úprava vzájemných hranic návrhových ploch je možná procesem úpravy směrné části ÚPmB za podmínky pořízení územní studie, která požadovaný posun, resp. zpřesnění hranic funkčních ploch pro výše uvedený záměr v podrobnějším měřítku prověří, a následně bude projednána a pořizovatel schválí její využití jako územně plánovacího podkladu pro úpravu směrné části ÚPmB.

Dle § 30 odst. 4 zákona č. 183/2006 Sb., stavební zákon, lze v zadání územní studie stanovit, že ten, kdo hodlá změnu v území realizovat, může zajistit zpracování územní studie na své náklady (včetně výběru zpracovatele). OÚPR MMB zpracoval Zadání „Územní studie Černovická terasa – areál DAIKIN“, v němž je v souladu se stavebním zákonem v bodě 2 výslovně uvedeno, že zpracování územní studie zajistí na své náklady žadatel o úpravu směrné části ÚPmB. Protokolem ze dne 28. 8. 2018 bylo Zadání Územní studie Černovická terasa – areál DAIKIN předáno žadateli, který zadal zpracování studie [REDAKCE]. Studie byla v rozpracovanosti konzultována na výrobních výborech a upravena dle připomínek pořizovatele. Následně byla vystavena v zasedací místnosti OÚPR MMB, Kounicova 67, 601 67 Brno, a rovněž na webových stránkách odboru od 18. 10. do 18. 11. 2019 (včetně). Oznámení o vystavení bylo v tomtéž termínu vyvěšeno na úřední desce. V rámci projednání nebyla doručena ke studii žádná připomínka.

Územní studie prověřovala požadovanou úpravu hranic funkčních ploch KV-návrh, PP-návrh, ZO-návrh a plochy komunikace a prostranství místního významu - navrhovaná úprava rozhraní funkčních ploch minimalizuje potřebu změny vlastnických vztahů v území, neboť plocha pro krajinnou zeleň KV je přesunuta výhradně na pozemky v majetku statutárního města Brna, plocha pro průmysl PP je přiřčena ke stávajícímu areálu Daikin, komunikace a prostranství místního významu kopíruje rozhraní vlastnických vztahů a je ve větší míře přesunuta na pozemky ve vlastnictví firmy Daikin, tak aby kompenzovala pozemky uvolněné k využití pro průmysl přesunem plochy zeleně.

Územní studie prověřila, že návrhem úpravy hranic funkčních ploch:

- zůstává zachována koncepce ÚPmB,
- nemění se druhová skladba funkčních ploch,
- rozsah změn výměr dotčených ploch je plošně i funkčně nevýznamný,
- úprava tvaru plochy krajinné zeleně respektuje skutečné využití území a majetkové vztahy
- reálnost z hlediska dotčení a napojení inženýrských sítí

OÚPR MMB jako pořizovatel posoudil a vyhodnotil návrh úpravy vzájemných hranic funkčních ploch zpracovaný v územní studii a dospěl k závěru, že předmětná dílčí úprava vzájemných hranic funkčních ploch nemění podstatu funkčního a prostorového uspořádání ani jiné součásti koncepce stanovené územním plánem a i při navržené úpravě těchto hranic jsou vytvořeny předpoklady pro naplnění cílů územního plánování – účelné využití a prostorové uspořádání, soulad veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území atd. Navržená úprava hranic funkčních ploch představuje optimální využití území ve vazbě na konkrétní podmínky a skutečnosti (vlastnické vztahy, aktuální záměry) a svou podstatou i rozsahem spadá pod institut úpravy směrné části územního plánu.

OÚPR MMB si při rozhodování o úpravě směrné části ÚPmB zpravidla vyžádá vyjádření samosprávy příslušné městské části. Je třeba uvést, že stanovisko MČ není zákonnou podmínkou a předpokladem pro provedení úpravy směrné části ÚPmB - je pouze nepovinným faktickým podkladem, jehož cílem je zjištění názoru MČ jakožto subjektu znalého místních poměrů v rámci principů dobré správy. V tomto případě:

- Rada MČ Brno-Slatina na svém jednání konaném dne 25. 11. 2019 neměla námitek k ÚS Černovická terasa – areál Daikin,
- Rada MČ Brno-Černovice na svém jednání konaném dne 4. 12. 2019 souhlasila s ÚS Černovická terasa – areál DAIKIN bez připomínek.

Na základě výše uvedeného OÚPR MMB jako pořizovatel schválil dne 30. 12. 2019 dle § 25 stavebního zákona využití Územní studie Černovická terasa – areál DAIKIN jako podkladu pro úpravu směrné části ÚPmB.

Na základě vyhodnocení uvedených skutečností OÚPR MMB jako věcně a místně příslušný úřad územního plánování, oprávněný dle § 188 odst. 3 stavebního zákona rozhodovat o úpravě směrné části Územního plánu města Brna, rozhodl, jak výše uvedeno.

Pro úplnost ještě uvádíme, že přílohou úpravy směrné části ÚPmB je výřez z ÚPmB z výkresu Plán využití území v měřítku 1:5000, který vzhledem k měřítku nejprůkazněji znázorňuje urbanistickou koncepci v podrobnosti vymezení ploch s rozdílným způsobem využití. Příslušná úprava směrné části ÚPmB však bude promítnuta i do ostatních dotčených výkresů grafické části ÚPmB.

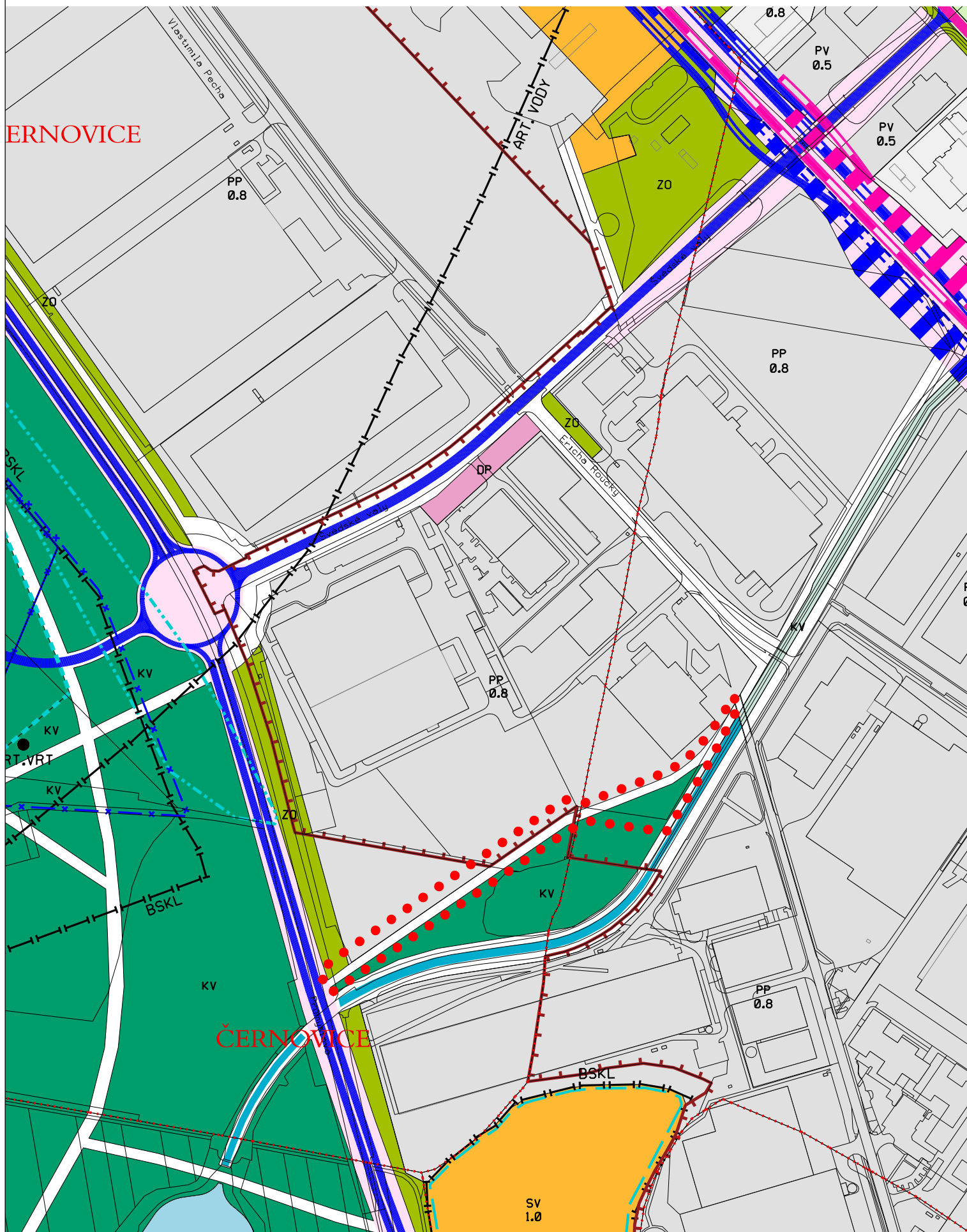
Ing. arch. Pavla Pannová
vedoucí Odboru územního plánování a rozvoje MMB

Přílohy: výřez z ÚPmB (Plán využití území 1:5000) – původní a nový stav

Na vědomí:

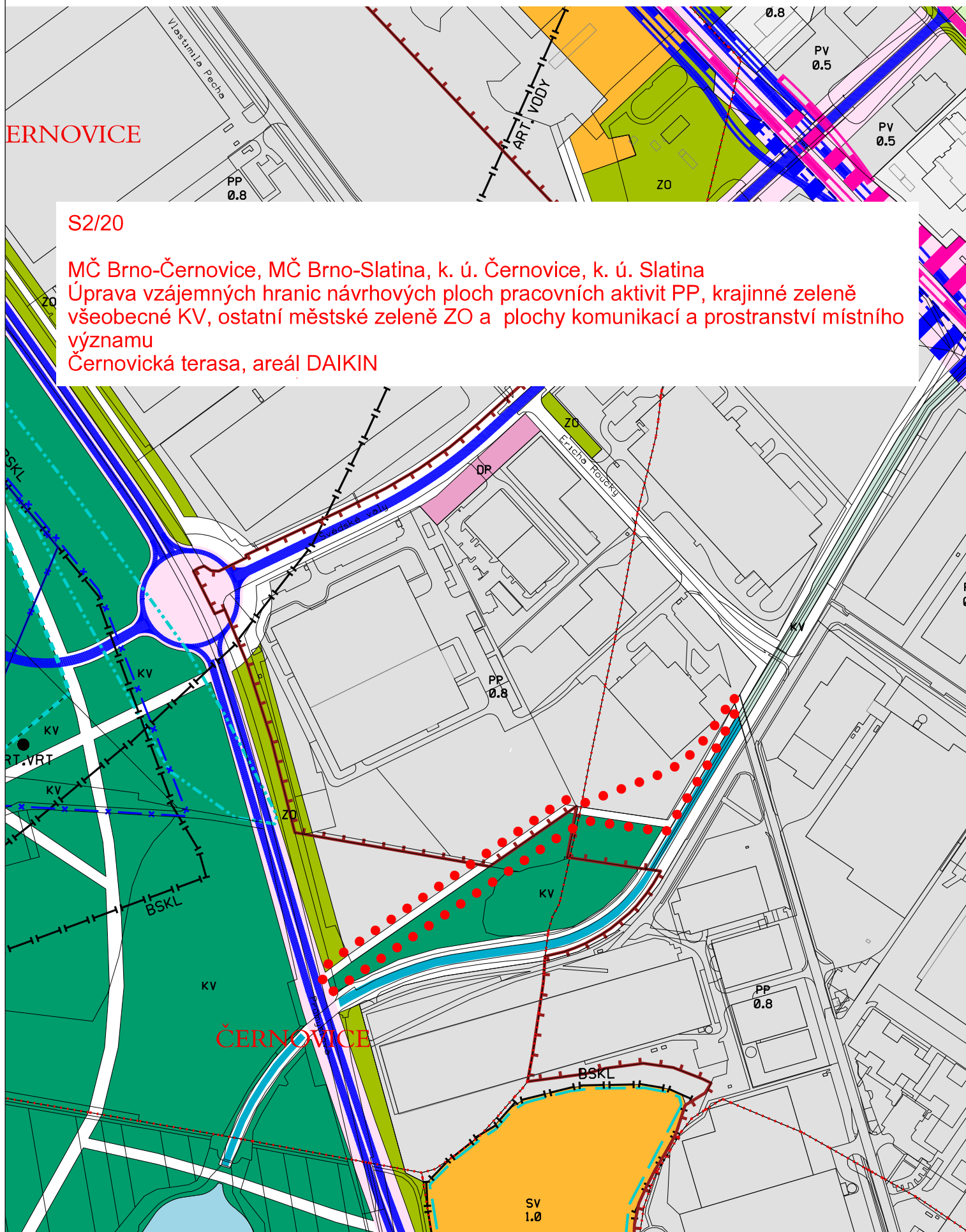
MČ Brno-Černovice – starosta, Odbor výstavby a územního plánování, Bolzanova 1, 618 00 Brno, ID:bs3bz7t
MČ Brno-Slatina – starosta, Odbor výstavby a územního rozvoje, Tilhonova 59, 627 00 Brno, ID: bj9b3rx
OÚPR: Mgr.Poledník, Ing. arch. Budíková, Ing. Pelikánová, Ing. Kuřátková, Ing. Křikavová, Ing. Matoušek,
sektor 4 (Ing. arch. Syptáková, Ing. arch. Kvapilová), Mgr. Jakoubek, Ing. Hřibová, Ing. Křenková,
spis – úpravy ÚPmB

••••• vymezení řešeného území



Územní plán města Brna platný k 16. 10. 2019
(výřez z doplňujícího výkresu Plán využití území - 1:5000)

••••• vymezení řešeného území



S2/20

MČ Brno-Černovice, MČ Brno-Slatina, k. ú. Černovice, k. ú. Slatina
 Úprava vzájemných hranic návrhových ploch pracovních aktivit PP, krajinné zeleně všeobecné KV, ostatní městské zeleně ZO a plochy komunikací a prostranství místního významu
 Černovická terasa, areál DAIKIN